



**ASAMBLEA**  
**"LOS SIN TECHO"**  
**Mar del Plata**  
Por Una Vivienda Digna



agrupación  
**AVANZADA** la opción en Derecho



REGIONAL MAR DEL PLATA

**FRENTE POPULAR**  
**DARIO SANTILLAN**



CONSTRUYENDO PODER POPULAR PARA EL CAMBIO SOCIAL

**C O N T A C T O S :**  
e-mail: [lagrietacajp@gmail.com](mailto:lagrietacajp@gmail.com)  
<http://colectivolagrieta.blogspot.com>



# PRIMER CARTILLA: DERECHO A LA VIVIENDA Y ACCESO A LA TIERRA

## LA GRIETA

colectivo de acción jurídica  
popular



# ¿Por qué y para que hicimos esta cartilla?

La Grieta nace con una actividad: asesorías jurídicas populares en los barrios.

La primera experiencia fue en el Barrio Pueyrredón de Mar del Plata, donde la problemática que más se escuchaba era relacionada al acceso a tierra y vivienda. También se realizaron asesorías en los Pinares, y las consultas eran referidas a como regularizar la tenencia sobre la tierra que los vecinos ocupaban hace años.

A raíz de todas las consultas que lxs vecinxs y compañerxs nos han hecho en las asesorías fue que decidimos volcar en esta cartilla conceptos y herramientas que consideramos útiles a la hora reclamar, luchar y defender el derecho a una vivienda digna. También pensamos en este material para aclarar palabras que muchas veces son usadas para estigmatizar a las personas como por ejemplo “los ocupas”, los cuales en realidad no son más que personas excluidas del mercado inmobiliario.

Otra razón por la cual hicimos este material es porque consideramos que no solamente los inconvenientes a la hora de acceder a la tierra son económicos sino también jurídicos, ya que al desconocer la gran cantidad de requisitos que la ley impone para adquirir la propiedad sobre un terreno lxs vecinxs muchas veces son engañados por supuestos propietarios de la tierra que les venden un terreno o vivienda sobre los cuales en realidad no tienen ningún derecho a vender.

Como somos la mayoría abogadx y estudiantes de abogacía, nos parece muy importante socializar lo que aprendimos en la universidad pública a las personas que tienen vulnerado el derecho a la vivienda para que puedan tener una herramienta jurídica de la cual valerse cada vez que tengan reclamar por su derecho. Igual entendemos que la herramienta jurídica es una pero no debe ser la única, necesariamente debe ser acompañada de organización.



La Grieta, Colectivo de Acción Jurídica Popular, nace de los sueños e inquietudes de un conjunto de compañerxs que buscamos a través de la organización y del trabajo horizontal, construir hoy lo que queremos para mañana. Buscamos ser una experiencia en la que confluyan cuestiones centrales como es nuestra profesión, nuestros trabajos, decisiones y acciones políticas. Somos un colectivo de profesionales y estudiantes, en su mayoría abogadx, que entendemos al derecho, y a todo conocimiento, como una herramienta más de lucha; pero también entendemos que el derecho y las leyes muchas veces legitiman la opresión y exclusión, contra la cual debemos luchar desde el derecho mismo y la organización.

También creemos que hay otras formas de ejercer las profesiones, maneras alternativas, un ejemplo de ello es el acompañamiento a las organizaciones sociales que día a día se organizan y luchan contra un sistema que excluye y explota a la mayoría de la población.

Desde el colectivo creemos en la práctica real, pero podemos presentarnos como un espacio político y social de construcción colectiva, que interpelamos la realidad social desde una mirada diferente. Nos encontramos en la búsqueda de una alternativa propositiva, utilizando herramientas jurídico/sociopolíticas, para así poder llegar a una sociedad más igualitaria. Intentamos ampliar la visibilización de las situaciones de violación de derechos que se producen aún en el marco del sistema democrático, y trabajamos en su defensa. De esta forma hacemos nuestra la frase de **Carlos María Cárcova** en cuanto que para nosotros:

***“...el papel del derecho, pues depende de una relación de fuerzas en el conflicto social. En manos de los grupos dominantes, constituye un mecanismo de preservación y de reconducción de sus intereses y finalidades, en manos de los grupos dominados, un mecanismo de defensa y contestación política...”***



# DERECHO A LA VIVIENDA DIGNA

El acceso a una vivienda digna es un derecho humano que, todos y todas, por el hecho de ser personas debemos tener garantizado, de una u otra manera. Aunque parezca mentira cada uno de nosotros tiene que tener a su alcance una porción de tierra donde pueda construir su vivienda y que la misma este ubicada en un lugar accesible a los servicios públicos que brinda la ciudad, como es el transporte, la educación, la salud y los servicios domiciliarios.

El problema central radica en que esas tierras que deben ser utilizadas para la universalización de este derecho han sido absorbidas por un mercado inmobiliario especulativo que, sin ninguna intervención del estado, ha fijando a la tierra valores inalcanzables para las clases populares, lo que nos coloca cada vez más lejos de nuestra vivienda.



## SISTEMA JURÍDICO ACTUAL.-

Este derecho tan fundamental se encuentra garantizado por las normas más importantes del sistema jurídico. La Constitución Nacional y Provincial, como así también los Tratados Internacionales de Derechos Humanos brindan una cobertura suprema a la vivienda digna, entre los cuales podemos mencionar:

-CONSTITUCIÓN NACIONAL: Art. 14 bis.- Establece la obligación del estado de otorgar los beneficios de la seguridad social con carácter integral e irrenunciable entre los cuales se establece la defensa del bien de familia y el acceso a una vivienda digna.



-Declaración Universal de Derechos Humanos: Art. 25: Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda.

-Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre: Art. 11: Toda persona tiene derecho a que su salud sea preservada por medidas sanitarias y sociales, relativas a la alimentación, el vestido, la vivienda...

-Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC): Párrafo 1. Art. 11 del Pacto, los Estados Partes "reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados.

-Convención sobre los Derechos del Niño: Art. 27 inc 3.: Los Estados Partes, de acuerdo con las condiciones nacionales y con arreglo a sus medios, adoptarán medidas apropiadas para ayudar a los padres y a otras personas responsables por el niño a dar efectividad a este derecho y, en caso necesario, proporcionarán asistencia material y programas de apoyo, particularmente con respecto a la nutrición, el vestuario y la vivienda.

-Observación General del Comité del PIDESC: 6.El derecho a una vivienda adecuada se aplica a todos. Aun cuando la referencia "para sí y su familia" sin ninguna forma de discriminación.

-Constitución de la Prov. de Bs. As.: Art. 36: La Provincia promoverá la eliminación de los obstáculos económicos, sociales o de cualquier otra naturaleza, que afecten o impidan el ejercicio de los derechos y garantías constitucionales, entre los cuales se encuentra la vivienda. Para ello (inc. 7) la Provincia promoverá el acceso a la vivienda única y la constitución del asiento del hogar como bien de familia; garantizará el acceso a la propiedad de un lote de terreno apto para erigir su vivienda familiar única y de ocupación permanente, a familias radicadas o que se radiquen en el interior de la Provincia, en municipios de hasta 50.000 habitantes, sus localidades o pueblos.

**Esta es una amplia gama de las normas que protegen el acceso a la vivienda**

**digna, pero debemos tener en cuenta que "los derechos se los tiene cuando se los ejerce". Y para ejercerlo debemos tener presente que debe existir una relación entre la persona a la cual el sistema jurídico protege y las cosas materiales a través de las cuales ese derecho se hace realidad, en este caso, cosas inmuebles. Esas relaciones son diversas y nos dan diferente protección y puede dar lugar a confusiones.**





# terminos que confunden!

**Usurpador:** Si bien es un concepto que poca gracia nos hace, debemos tenerlo en cuenta si vamos a tomar posesión de un terreno o vivienda que se ve en estado de abandono o sin dueño, ya que podemos tener serios problemas. La ley penal llama usurpador a quien entra a un terreno o vivienda con violencia o clandestinidad, y castiga esta conducta como un delito, lo que puede dar lugar a la intervención policial, un proceso penal y desalojo.



**Alquiler:** El alquiler es un contrato entre dos personas por el cual uno paga un alquiler a cambio de usar una vivienda durante 24 meses. El hecho de que sea por ese tiempo nos afecta nuestro derecho en cuanto al arraigo, por ejemplo los chicos van a una escuela que queda cerca, ya conocimos a los

vecinos, tal vez hicimos algunos lazos de amistad y continuar viviendo en ese lugar depende de la voluntad de su dueño.

**Destinatario postal:** puede suceder que algunas boletas de servicios o impuestos lleguen a nombre de los que están viviendo en el terreno, pero no como dueños sino como destinatarios postales. Esto significa que ustedes son los que están viviendo ahí y que son los que en todo caso las pagan. Esto es muy útil de prueba a la hora de demostrar los años que hace que vivimos en ese lugar.

**Poseedor:** Es aquel que utiliza un inmueble comportándose como si fuera su dueño. Edifica, lo cuida, lo alambra, planta árboles, corta el pasto, pero nunca ha tenido un título sobre el mismo. Estas acciones nos dan derechos y son aquellas que nos permitirían, transcurridos 20 años desde su inicio, poder hacer un trámite judicial de usucapión.

**Poseedor con boleto de compraventa:** El boleto de compraventa es el contrato por el cual una persona vende a otra un lote de terreno o vivienda. Éste es sólo un paso previo a que seamos los verdaderos “dueños”. Además, ese boleto para ser válido debe ser firmado por el que figura como dueño en el Registro de la Propiedad Inmueble. Que tenga las boletas a su nombre de servicios, tenga los impuestos a su nombre, o que sea destinatario postal no nos garantiza que sea el verdadero dueño. Si nos vende quien no es el dueño no adquirimos ningún derecho sobre el terreno o vivienda, además de haber sido estafados.

**Titular de dominio:** Este es el derecho que mayor protección jurídica tiene. Se lo denomina derecho real de dominio y que nos permite repeler cualquier ataque a nuestro derecho. Para poder llegar a ser titular del dominio debemos adquirir el lote o vivienda de aquella persona que sea el **titular anterior**, a la operación, que la misma se realice a través de escritura pública y que luego sea inscripta la operación en el Registro de la Propiedad Inmueble.

## ¿QUE ES LA ESCRITURA PÚBLICA?

La escritura pública es el instrumento, hecho en papel de color y a máquina, que da fe de que una determinada persona vende a otra un bien inmueble que es de su propiedad. En el constan los datos de cada una de las personas y los datos catastrales del terreno y es hecho por un escribano. Es un requisito necesario para la compraventa de inmuebles. Hay que tener también presente que NO todos los trámites que se hacen ante un escribano son escritura pública. Muchas veces se hacen boletos de compraventa ante escribano público pero esté solo certifica las firmas. Esto de lo único que nos da certeza es de que quien puso la firma es quien dice ser. No quiere decir que sea el dueño del inmueble o que tengamos escritura del mismo. Esto pasa y mucho en el mercado inmobiliario ilegal y muchas personas son estafadas.

## ESA TEMIDA PALABRA DESALOJO

Cuando existe una persona que tenga un derecho más extenso o mejor que el nuestro puede pasar que se genere un conflicto de intereses y que la problemática pase a resolverse a través de la justicia, sea esta penal o civil.

**El desalojo penal** sólo procede en caso de que nuestra toma de posesión (o sea ocupación) haya sido realizada con violencia sobre las personas o cosas, engaños, intimidación o clandestinidad (de noche). Aquel que tenga mejor derecho que nosotros deberá iniciar la acción a través de una denuncia penal por la cual se abrirá un proceso en el cual deberá probar que nuestra posesión ha sido adquirida a través de las formas que mencionamos.

**La vía civil de desalojo** procede en casos que nuestra posesión sea pública y pacífica. Esto quiere decir que hemos tomado posesión sin violencia, intimidación, clandestinidad o amenazas, o que su titular nos ha otorgado el derecho a tenerla en su nombre por un determinado plazo y el mismo ha culminado. También puede suceder en casos en que se hayan dejado de abonar alquileres, en caso de que haya habido contrato de locación o se le haya dado un destino diferente al acordado (alquilamos para vivir y ponemos un negocio).

**En los casos en que no haya ningún tipo de contrato, nuestra posesión sea mayor a un año y se desarrolle en forma pública, pacífica continua e ininterrumpida durante ese plazo el desalojo no procederá. OJO, esto no quiere decir que no se deba contestar la demanda y que esa persona no tenga derecho a accionar contra nosotros. Sólo que deberá iniciar otro tipo de juicio.**

## POSIBLES FORMAS DE REGULARIZACION

Supongamos que hemos podido construir nuestra vivienda en un lote que estaba abandonado y, hasta el momento, no ha aparecido nadie que manifieste derechos sobre el mismo. Si bien NO nos encontramos en una situación de apuros o alarmante, tenemos el derecho a que se regularice nuestra situación sobre el inmueble, para así lograr la seguridad jurídica necesaria y propia del concepto de dignidad que debe contener la vivienda.

**Ley 26.437 (Ley Pierri):** A través de esta ley toda persona que pueda demostrar la posesión pública, pacífica, continua e ininterrumpida por el plazo de 3 años anteriores al 1º de enero de 2009 puede acceder al trámite de regularización. Este trámite administrativo tiene dos fases: una primera en donde, acreditada la posesión que dijimos, se otorgará una escritura provisoria que lo UNICO que reconoce es que iniciamos el trámite de esta ley. Luego de transcurridos 10 años desde esa inscripción podremos tener una escritura definitiva (salvo en el caso de inmuebles del estado en los que la inscripción es definitiva), y recién ahí seremos dueños plenos de nuestra vivienda pero, si durante ese tiempo se presentara el titular registral, el trámite se trabaría. Para realizar este procedimiento de regularización, en Mar del Plata, se realiza en Casa de Tierras.

**Usucapión:** Para este trámite se requiere la misma posesión pero durante 20 años y el trámite es ante la justicia civil y comercial provincial. Estos años necesariamente deben poder probarse en el juicio mediante boletas de compras o de servicio, impuestos (pagos o no), los DNI con ese domicilio, testigos, etc. Los años de posesión pueden sumarse cuando haya algo que una las posesiones (por ej. si el anterior ocupante nos firmo algún boleto de compra venta o cesión).

La usucapión corta requiere estar en el terreno desde hace 10 años y tener un justo título (un boleto de compra-venta que cumpla con todas las formalidades).

Hay que decir que para estos procesos se debe abonar un plano de agrimensura y honorarios judiciales.



## HERRAMIENTAS ESTATALES PARA GARANTIZAR EL DERECHO A LA VIVIENDA DIGNA.-

Como ya hemos dicho, para garantizar el derecho de acceso a la vivienda digna se debe contar con tierras que se encuentren rodeadas de ciudad. También dijimos que el estado es el que se encuentra obligado por la Constitución Nacional y los Tratados internacionales a garantizar dicho acceso. Lo cierto es que la disponibilidad de inmuebles para poder dar cumplimiento a sus obligaciones supra legales no es muy amplia. Para ello el estado **DEBE** recuperar inmuebles que sus dueños han abandonado, o le han dado al mismo un uso irresponsable (falta de mantenimiento, falta de pago de impuestos). Para ello cuentan con las siguientes herramientas jurídicas:

**DONACIÓN LEY 11.622:** Aquellas personas que hayan acumulado un monto considerable de deuda por impuestos provinciales y tasas municipales puede presentarse ante el municipio y donar el inmueble a cambio de que se le perdonen dichas deudas. En este caso la comuna debe destinarlo a vivienda social.

**PRESCRIPCIÓN ADMINISTRATIVA:** La ley 24.320 establece la posibilidad de que el Estado haga una usucapión con los mismos requisitos que el que se realiza en la justicia civil, pero tramita por Expediente Administrativo.

**HERENCIA VACANTE:** Cuando alguien muere sin tener herederos forzosos (padres, hijos o hermanos) y deja bienes inmuebles, los mismos pasan al estado.

**SITUACIÓN JURÍDICA Y FÁCTICA DE INMUEBLES ABANDONADOS:** La situación de abandono de inmuebles habilita al Municipio a seguir dos tipos de acciones: La toma de posesión de los inmuebles que se encuentren en tal estado y el inicio de acciones para obtener la declaración judicial de vacancia y posterior incorporación del bien al dominio Municipal. Si bien esto no está muy desarrollado es una vía que la administración pública podría utilizar.



## PREGUNTAS FRECUENTES

### ¿Si no pagué los impuestos puedo hacer una usucapión?

Si. El pago de los impuestos es sólo una prueba. Si bien es muy importante para demostrar que nos hemos comportado como los verdaderos dueños del terreno o vivienda, puede ser sustituido por otros medios como correspondencia, denuncias de domicilio, documentos personales, declaración de domicilio de los niños en escuelas u hospitales, etc.

**¿Cómo se quien es el dueño del terreno en el que vivo?** Con un informe de dominio. Éste se obtiene en el Registro de la Propiedad Inmueble y su petición requiere de la firma de un abogado.

**¿El lote abandonado es un terreno fiscal?** No. Aunque el Estado deba articular lo necesario para que así sea no lo es. Para saber si es fiscal o no también necesitamos del informe de dominio.

### ¿Qué notificaciones judiciales pueden llegarme a mi casa y como procedo en cada caso?

**Mandamiento de constatación:** Este se manda para ver quien está ocupando el inmueble y en calidad de que. Para evitar mayores perjuicios debemos manifestar que estamos poseyendo el inmueble con ánimo de dueño. Eso nos dará tiempo, pero no es la solución.

**Cédula de notificación:** Consultar a un abogado o defensorías públicas. Esto se debe hacer inmediatamente ya que las cédulas se deben contestar y para eso hay un tiempo que corre.

### ¿Que hago si me llega una demanda de desalojo?

Consultar un abogado. En caso de que la demanda no se conteste se habilitará el desalojo casi inmediatamente.

¡Organizados/as, mucho mejor!

